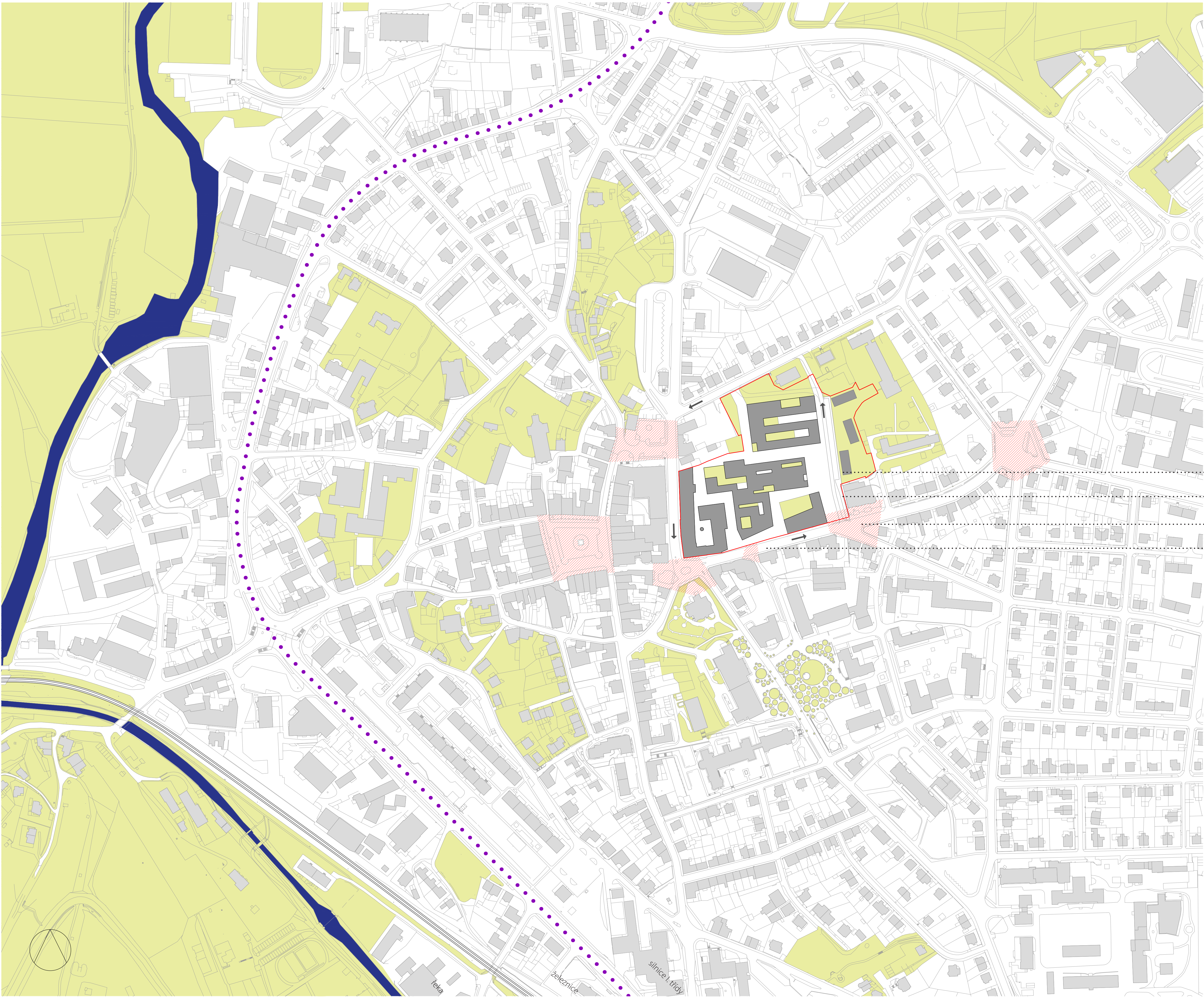




ŠIRŠÍ VZTAHY 1:2000

Areál Perla je rozsáhlé a v současnosti neprospivé území v těsné blízkosti městského centra. Hradby se boří a toto území se opět stane součástí Ústí nad Orlicí, jeho novou čtvrtí.

Areál je brownfieldem, který okolní město postupně zahrnuje do své struktury, ve které po desetiletí tvořili bariéry: zdají se být dvěma odlišnými světy: část "před Perlou" je třeba napojit na navazující městskou tkáň vybijající z náměstí a naopak v části "za Perlou" je třeba respektovat klidné prostředí individuálního bydlení.

Centrální živoucí prostor Mírového Náměstí s loubími by neměl (ani nemůže) být opakován. Navržená pěší zóna chce být jeho protivahou; partnerem, mezi nimiž vznikne pevný (prostorový) vztah. Protivahou jak ve smyslu prostorovém (centrální vs. kontinuální prostor) tak ve smyslu využití (nedoblovat nabídku služeb).

Zavedení jednosměrného provozu v ulicích po obvodu areálu zmenší prostor potřebný pro provoz aut ve prospěch městského prostoru. Ulice 17. listopadu, která prostorově těží z napojení jak na pěší zónu tak na Mírové Náměstí má šanci se (postupně) proměnit v městskou třídu.

Historický blok areálu Perla bude nově využit: navržená pěší zóna definuje veřejný prostor (kde se člověk může pohybovat) a vymezuje parcely (kde může stavět domy). Zachování nebo nezachování průmyslového charakteru území bude předmětem další práce: stojí ale za to se o to pokusit!

navrhované území

hranice řešeného území perla

rozšíření uličního prostoru

jednosměrná komunikace okolo areálu perla

PRINCIPY NÁVRHU

DEFINOVAT KDE SE CHODÍ A KDE STAVÍ.

POKUSIT SE ZACHOVAT (Z URČITÉ ČÁSTI) HODNOTY, KTERÉ TVOŘÍ CHARAKTER ÚZEMÍ: HALY; JEJICH PŮDORYSNOU STOPU, HUSTOTU, MĚŘÍTKO DANÉ KONSTRUKČNÍM RASTREM HAL.

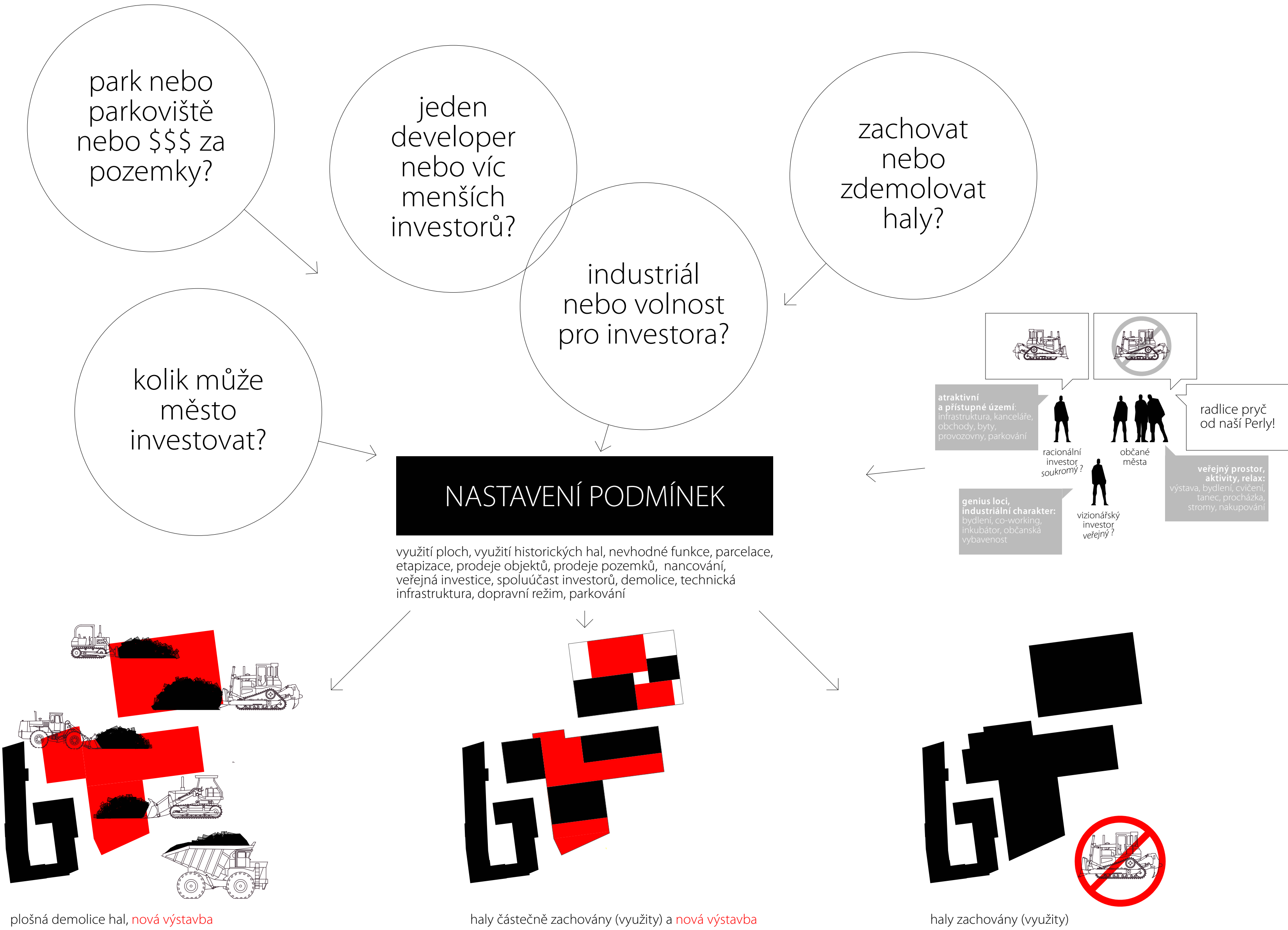
NABÍDNOUT ČÁSTI HAL INVESTORŮM, JAKO BY TO BYLY STAVEBNÍ POZEMKY UMOŽNIT VELKOU VOLNOST (DEMOLICI, PŘESTAVBU, VYUŽITÍ) NAKLÁDÁNÍ S NABÍDNUTÝMI ČÁSTMI HAL. MOŽNOST EXPERIMENTU (NAPŘ. VKLÁDÁNÍ PROSTOROVÝCH MODULŮ DO STÁVAJÍCÍ STRUKTURY – MODULÁRNÍ ARCHITEKTURA).

NASTAVIT PŘI PRODEJI EKONOMICKÉ A URBANISTICKÉ PODMÍNKY TAK, ABY UVEDENÉ HODNOTY MÍSTA (PAMĚŤ, CHARAKTER, MĚŘÍTKO ATD.) BYLY ROZPOZNÁNY - DOCENĚNY A UCHOVÁNY.

NÁSTROJE NA PODPORUJÍCÍ UDRŽENÍ INDUSTRIÁLNÍHO CHARAKTERU MÍSTA: ZACHOVAT PLOŠNOU ZÁSTAVBU, ZACHOVAT ČÁSTI ČI FRAGMENTY HAL, ZACHOVAT PARCELACI PRODÁVANÝCH ČÁSTÍ HAL A POZEMKŮ (PARCELACE PŘEDURČUJE DROBNÉ MĚŘÍTKO A RŮZNORODOST NOVE VÝSTAVBY). NAVRHNOUT PĚŠÍ ZÓNU SE ZVLÁŠTNÍM CHARAKTEREM PARTERU.

DOHODNOUT CÍLE KONVERZE A VOLNOST ČI PŘESNOST PODMÍNEK VE SPOLUPRÁCI HLAVNÍCH AKTÉRŮ.

ADAPTOVAT AREÁL POSTUPNĚ A BÝT PŘÍPRAVEN K ÚPRAVÁM STRATEGIE. DOPŘEDU NEPŘEDJÍMAT, ZDA VÝSLEDKEM BUDE ZÁSTAVBA BEZ ZACHOVÁNÍ PŮVODNÍHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, NEBO CITLIVÁ ADAPTACE PRŮMYSLOVÉ ARCHITEKTURY



1.1

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

OBNOVA BLOKU

- umístění veřejných funkcí, pokud nebudou umístěny v hale
- soustředění veřejných funkcí do jedné části bloku
- kotelna včetně přístavby - veřejná funkce - víceúčelový sál (téllocvična DDM), foyer, galerie, café (viz zpráva)
- prodej převážně části bloku investorům
- objekty mohou být přestavěny a nastavěny

- priority:
- ekonomické a dlouhodobé využití objektů
 - umístění veřejných funkcí
 - umístění funkcí s přístupem veřejnosti v přízemí objektů
 - ekonomie prodeje objektů

TRANSFORMACE HAL

- hala = stavební pozemek
- prodej hal po částech jako by šlo o stavební parcely
- polyfunkční využití dle územního plánu
- možnost umístění veřejné i soukromé funkce
 - ne zatěžující funkce (dopravu, hlukem apod.)
- koupenou část haly může investor využít v nynější podobě, přestavět pro novou funkci, nebo zbourat

- priority:
- aktivní využití pozemku investorem
 - umístění veřejných funkcí
 - umístění funkcí s přístupem veřejnosti
 - ekonomie transformace
 - zachování částí hal před demolicí

TRANSFORMACE HALY

- přestavba - funkce s přístupem veřejnosti
 - obestavěný prostor na nejvýše 40 % plochy
- velký podíl veřejné zeleně (alespoň 30 % plochy)
- alespoň 50 % sedlové konstrukce zůstane zachováno

- priority:
- průstupnost pro pěši
 - zelen
 - umístění funkcí s přístupem veřejnosti
 - zachování částí haly

CITY

- polyfunkční objekt
- funkce s přístupem veřejnosti v přízemí objektu
- rekonstrukce, přestavba nebo novostavba

- priority:
- objekt s vyšším kvalitativním standardem - "lepší adresa"
 - ekonomie prodeje objektu s pozemkem

CITY GREEN

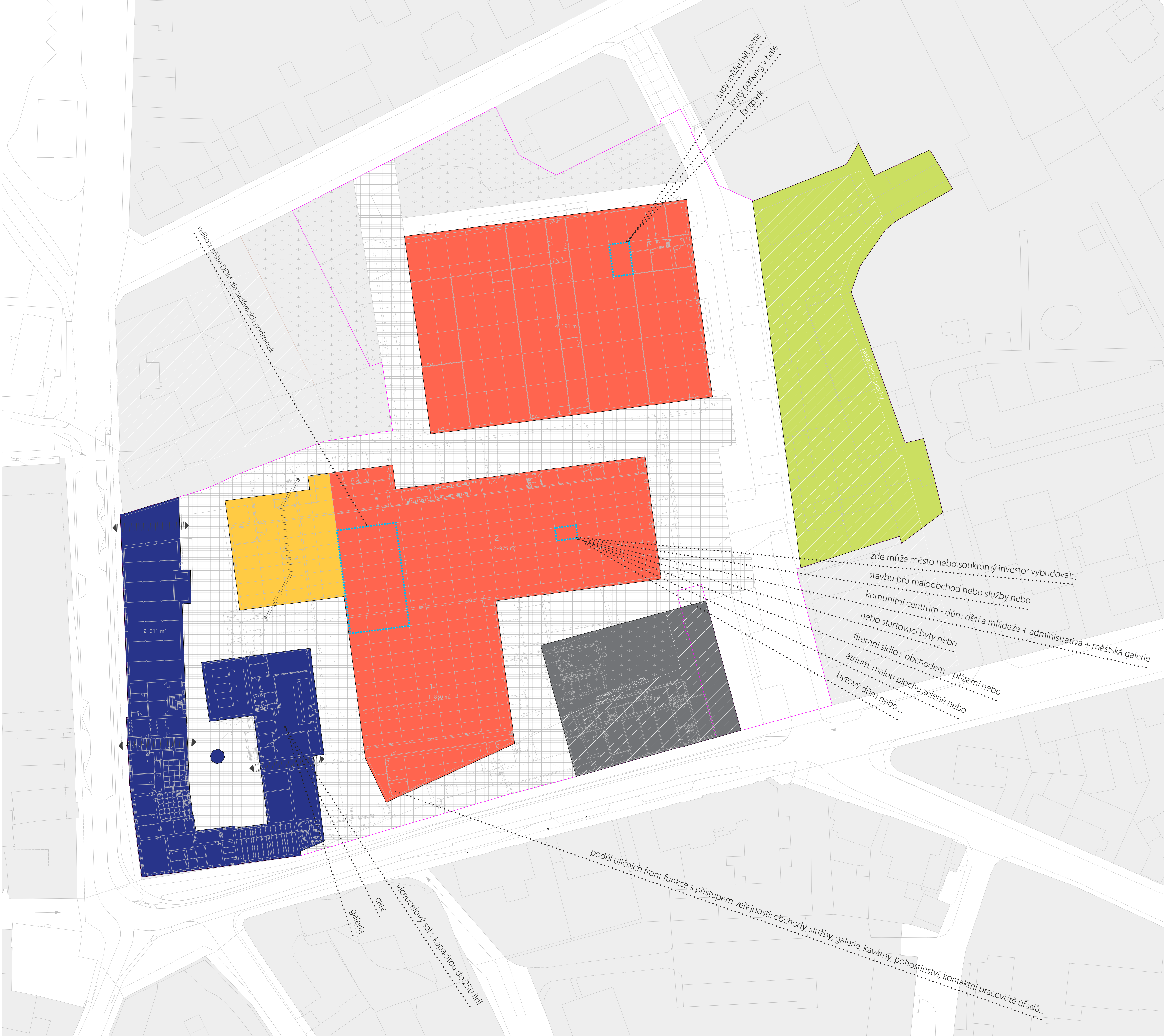
- bytové nebo polyfunkční objekty s převahou bydlení
- velký podíl veřejné přístupné zeleně (alespoň 40 % plochy)

- priority:
- objekty s vyšším kvalitativním standardem - "lepší adresa"
 - ekonomie prodeje pozemků

PĚŠÍ ZÓNA

- průstupnost území pro veřejnost
- přístup k objektům a zásobování
- napojení objektů na technickou infrastrukturu
- pobytová funkce, venkovní aktivity, vybavený parter

- priority:
- zklidněná zóna
 - specifický industriální charakter
 - ekonomie využití ploch a infrastruktury



FUNKČNÍ VYUŽITÍ, 1:500

POSTUP REGENERACE

- regenerace BLOKU - prodej převážně části staveb investorům, rekonstrukce či přestavba objektů; realizace pěší zóny (části a) včetně technické infrastruktury

- CITY - rekonstrukce, přestavba či novostavba bez podmiňujících kroků

BLOK A CITY BEZ PODMIŇUJÍCÍCH INVESTIC

- konverze hal č. 1, 2, 4 - demolice částí hal ve vyznačených koridorech, prodej ucelených částí hal s pozemkem investorům, dle nastavených podmínek přestavby částí hal či jejich demolice + nová výstavba, možná kombinace těchto přístupů. Haly budou prodávány postupně jedna po druhé (ne nahodilý prodej rozptýlených či lepších částí). Zároveň s rekonverzí hal budou realizovány příslušné části pěší zóny (a, b, c, d) a část nové komunikace (A) včetně technické infrastruktury.

- konverze haly č. 3 - stejně jako konverze hal 1-3, zároveň budou realizovány příslušné části pěší zóny (d, e) vč. opěrných stěn, podmiňující stavbou jsou obě části nové komunikace (A+B) včetně technické infrastruktury.

POSTUPNÁ A FLEXIBILNÍ KONVERZE HAL

- CITY GREEN - demolice stávajících objektů, nová výstavba, podmiňující stavbou jsou část A nebo obě části A+B nové komunikace včetně technické infrastruktury
- rekonstrukce uličních profilů ul. 17. listopadu a Lochmanovy, včetně křižovatek a inženýrských sítí - stavba nepodmiňuje regeneraci areálu Perly, ale ztraktivní lokalitu (především z hlediska pohybu pěších)

- podmínkou realizace části komunikace B' je vyřešení majetkových vztahů - především výkup garáží u bytového domu č.p. 172 a jejich náhrada

- v soutěži nejsou řešeny podmiňující investice do technické infrastruktury

- doporučuje se sdílené financování výstavby, provozu a údržby areálové infrastruktury (PPP projekt či jinou formou)

INFRASTRUKTURA SPOLEČNĚ

- pokud to bude možné, doporučuje se využít halu č. 1 pro komunitní centrum - kvalitní veřejná stavba by měla iniciační charakter pro rekonverzi celého areálu

PLOCHY

VEŘEJNÉ • NEVEŘEJNÉ • ZPEVNĚNÉ • NEZPEVNĚNÉ

Plochy veřejných prostranství tvoří ulice po obvodu areálu, plocha pěší zóny a plochy veřejné zeleně. Veřejná prostranství slouží pro veřejnou dopravu a technickou infrastrukturu území a jako pobytové plochy. Pozemky zůstanou v majetku města.

Plochy hal č. 1 - 4, BLOK a plochy CITY a CITY GREEN jsou navrženy k prodeji s výjimkou částí, které si ponechá municipalita pro komunitní centrum a případně pro parkovací objekt.

Privátní plochy budou využity investory podle podmínek nastavených regulačním plánem. Určeno bude m. j. procento zastavění/ pozemků (u hal hustě - například až 70 %), podíl zeleně (u hal například 15 %, u bytoven CITY GREEN podstatně více), výšková hladina, případně podíl zachované konstrukce hal. Regulační podmínky budou realisticky nastaveny na základě shody zainteresovaných stran.

Schéma vymezení zastavěných ploch, ploch soukromé zeleně a veřejnosti přístupné zeleně v halách navržených k rekonverzi je ilustrativní - návrh je

VARIABILNÍ

- veřejné prostranství - veřejná zelen
- privátní plochy s veřejně přístupnou zelení
- soukromá vyhrazená zelen
- veřejné prostranství - pěší zóna
- veřejné prostranství - uliční profily
- soukromé plochy zastavěné a zpevněné

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

vychází z dopravní studie v soutěžních podmínkách:

- zjednosměrnění ulic Lochmanova a 17. listopadu přinese zúžení komunikace a zbyteční a zklidnění ulic - návrh cyklostezek, parkovacích stání (či ploch zeleně), autobusového zálavu a rozšíření chodníků

- návrh nové jednosměrné komunikace po východním okraji areálu Perly; doporučujeme kolmé napojení na ulici Spindlerovu (garáže pro bytový dům kompenzovat v řešeném území), variantně je navržena komunikace jen v řešeném území (nevýhodou je horší dopravní obsluha haly č. 3)

OKRUŽNÍ KOMUNIKACE

Uvnitř areálu Perly navrhujeme pěší zónu, která vytvoří komfortní komunikační a pobytový prostor pro pěši a bude sloužit dopravní obsluze rezidentů.

PĚŠÍ ZÓNA

Parkování pro vlastní území navrhujeme především v rámci rekonverze hal a podél nové komunikace. Parkování pro městské centrum může být vymezeno na ploše haly č. 3 v různé formě (parkování na terénu, parkování v hale, jako Fastpark), kapacita parkoviště není soutěžními podmínkami ani návrhem stanovena.

- silnice
- pěší zóna
- cyklostezka
- chodník

OBČANSKÁ VYBAVENOST

veřejná vybavenost:

- komunitní centrum tvořené domem dětí a mládeže, víceúčelovým konferenčním sálem, prostory pro administrativu a městskou galerii bude umístěno podle možnosti financování. Pokud bude zajištěn dostatek peněz, komunitní centrum bude umístěno v hale č. 1.

Konverze haly vytvoří moderní a komfortní prostředí pro všechny funkce. Veřejná investice by také iniciovala zachování industriální identity jako zvláštní hodnoty prostředí.

DOSTATEK PENĚZ - KOMUNITNÍ CENTRUM V HALE

- pokud bude k dispozici úsporný rozpočet, komunitní centrum využije úsporným způsobem stávající objekty bloku u ulic Lochmanova a 17. listopadu. Venkovní prostory pro dům dětí a mládeže budou zajištěny na ploše sousední haly.

ÚSPORNÝ ROZPOČET - KOMUNITNÍ CENTRUM V BLOKU

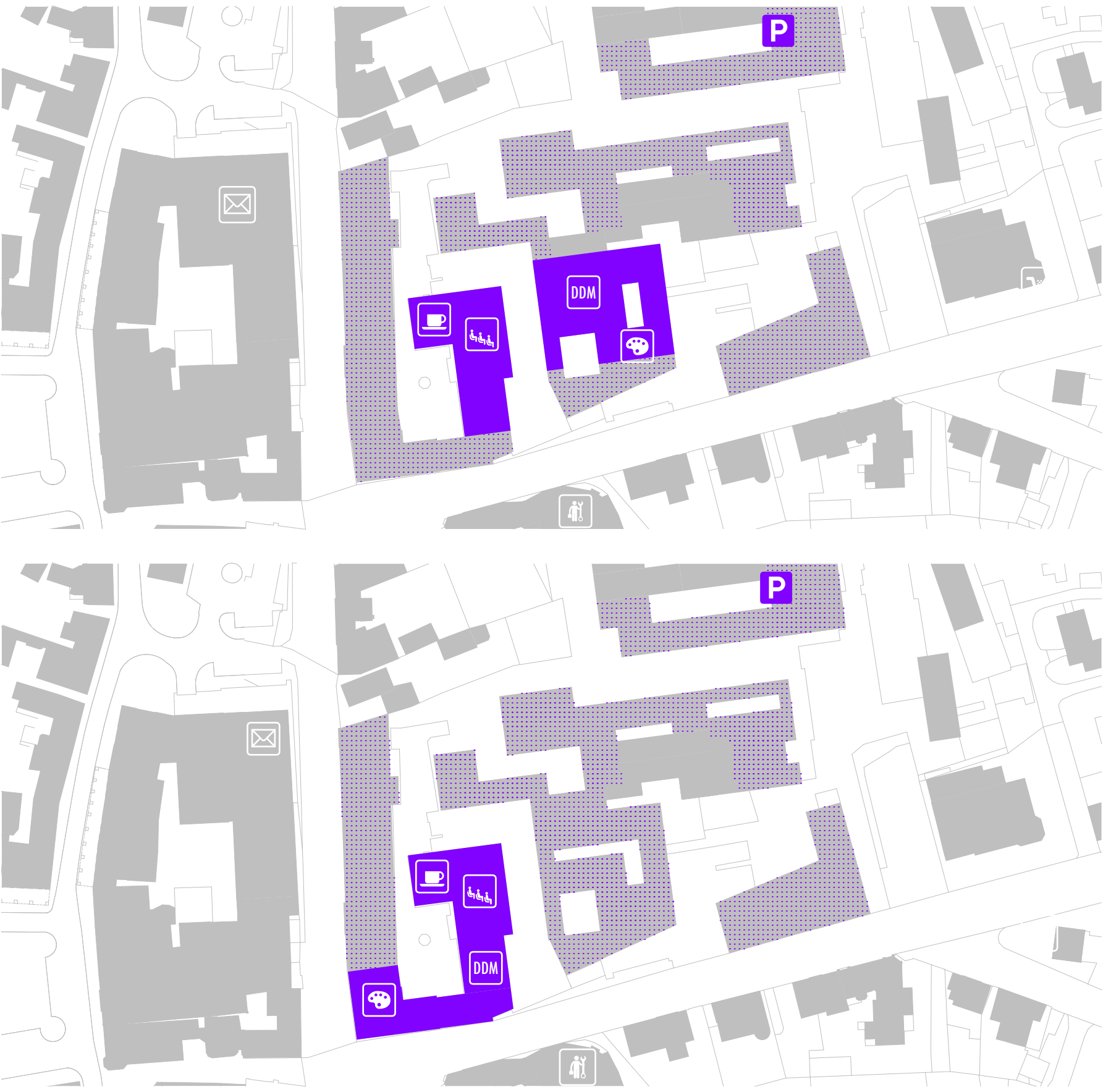
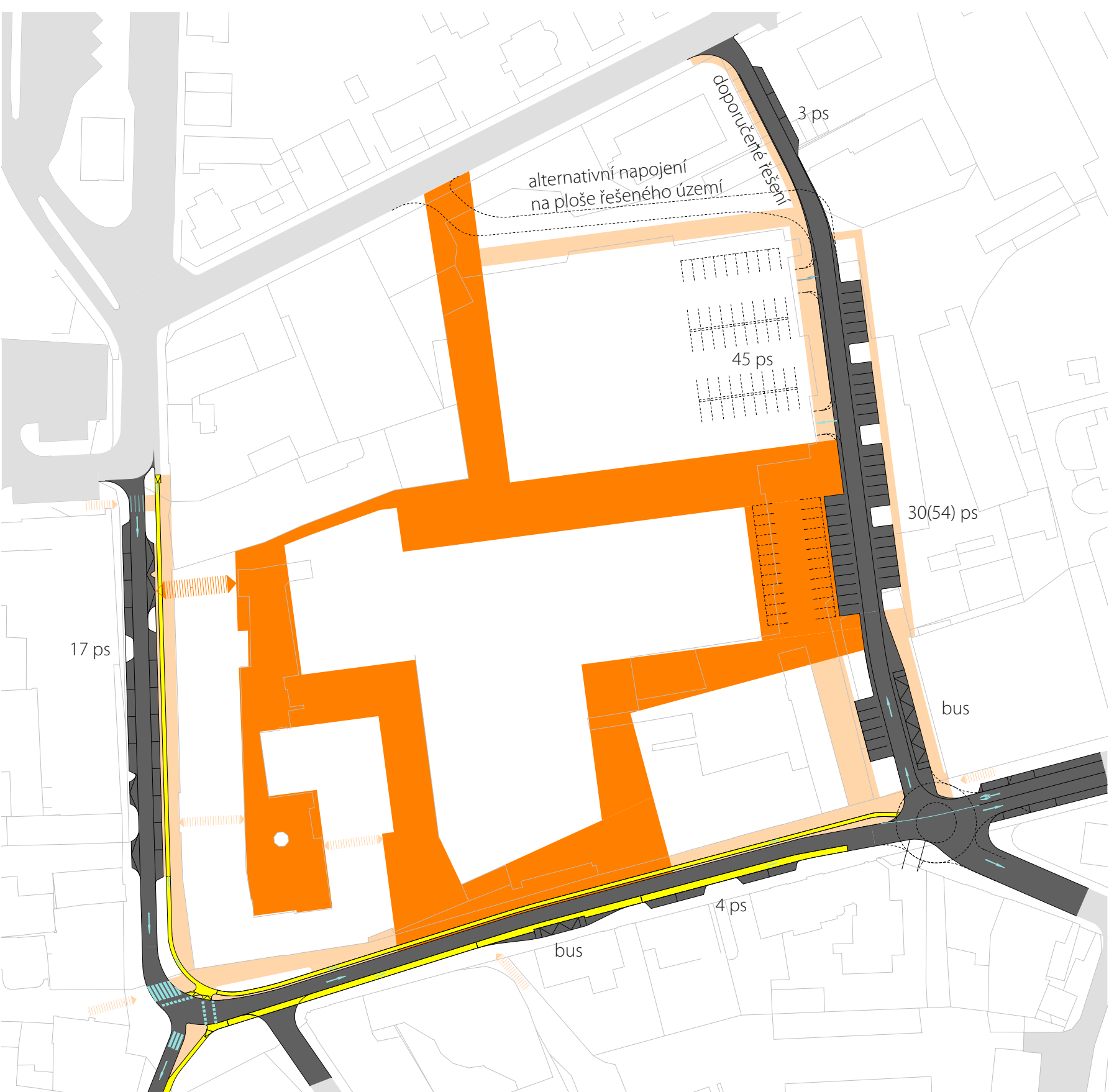
- v obou případech budou prostory bývalé kotelny využity pro víceúčelový sál

BÝVALÁ KOTELNA - VÍCEÚČELOVÝ SÁL

komerční vybavenost:

- všechny prostory podél uličních front a podél nové pěší zóny budou přednostně využity pro komerční občanskou vybavenost. Podmínky pro umístění funkcí nastaví na základě širší shody aktérů regulační plán. Podmínky budou zohledněny při prodeji částí pozemků a hal.

- parkování pro městské centrum se doporučuje řešit komerční formou nebo jako PPP projekt na ploše haly č. 3





PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ, 1:500



PTAČÍ PERSPEKTIVA